



## Publikation

# Ny dom belyser säkerheter i en entreprenad

17 februari, 2022

---

**Svea hovrätt har nyligen avgjort en tvist mellan en beställare och ett bolag som lämnat en garanti för entreprenörens förpliktelser enligt entreprenadavtalet med beställaren. Målet belyser vilka olika former av säkerheter en beställare kan ha till sitt förfogande om entreprenören inte kan utföra sina åtaganden enligt entreprenadavtalet på grund av exempelvis en konkurs.**

### Bakgrunden i målet

En bostadsrättsförening ingick ett entreprenadavtal med en entreprenör, avseende uppförandet av ett antal radhus. Parterna avtalade om att ABT 06 skulle tillämpas på entreprenaden. Entreprenaden blev några månader försenad, och föreningen menade att parterna på grund av detta ingick en särskild överenskommelse om förseningsersättning. I januari 2017 godkändes entreprenaden. Senare samma år försattes entreprenören i konkurs.

Inför entreprenaden hade en garantigivare lämnat en garantiutfästelse som omfattade entreprenörens förpliktelser mot föreningen med anledning av entreprenadavtalet. Efter att entreprenören hade försatts i konkurs vände sig bostadsrättsföreningen till garantigivaren och krävde att den skulle ersätta föreningen för förseningskostnader, avhjälpandekostnader samt vissa skador som enligt föreningen uppstått. Garantigivaren bestred betalningsansvar, vilket ledde till att föreningen väckte talan. Målet har nu prövats av Svea hovrätt, dom den 21 december 2021 i mål nr T 1061-20.

### Den aktuella garantin

Av garantiutfästelsen framgick bland annat att garantigivaren hade gått i borgen mot föreningen för entreprenörens förpliktelser enligt entreprenadavtalet intill dess eventuella fel, som noterats vid slutbesiktning eller vid annan besiktning inom två år efter entreprenadtidens utgång, avhjälpats.

Föreningen och försäkringsgivaren hade skilda uppfattningar om innebörden och omfattningen av garantin.

## Förseningskostnader

garanti säkerheter entreprenad

Bostadsrättsföreningen menade att

Image not found or type unknown

färdigställandet av entreprenaden hade försenats med tre månader, och att föreningen och entreprenören därför hade kommit överens om att entreprenören skulle betala ersättning för förseningen till de personer som skulle flytta in i de berörda radhusen. Föreningen krävde i målet att garantigivaren skulle betala den överenskomna ersättningen.

Enligt garantins ordalydelse gällde den entreprenörens "förpliktelser enligt avtalet om totalentreprenad". Hovrätten började med att notera att föreningens krav avseende ersättning för förseningskostnader inte hade sin grund i entreprenörens förpliktelser enligt det *ursprungliga* entreprenadavtalet, utan att kravet istället baserades på en *senare* överenskommelse mellan parterna.

Föreningen gjorde gällande att den senare överenskommelse innebar att entreprenören befriades från skyldigheten att betala det vite som annars hade löpt enligt ABT 06 och parternas ursprungliga entreprenadavtal. Överenskommelsen skulle alltså ha trätt istället för avtalets bestämmelser om vite, och var dessutom mer förmånlig för entreprenören och garantigivaren än vad en tillämpning av entreprenadavtalets vitesbestämmelse skulle ha varit (då den överenskomna ersättningen var lägre än vad vitet hade uppgått till).

Enligt hovrätten kunde det ifrågasättas om garantin överhuvudtaget skulle omfatta förpliktelser som följer av en sådan sidoöverenskommelse som den aktuella. Hovrätten fortsatte dock med att konstatera att en grundläggande förutsättning för att föreningen skulle kunna få ersättning från garantigivaren för dessa kostnader var att föreningen hade visat att det förelåg en överenskommelse där vitet ersattes av kostnadsersättningen. Enligt hovrättens bedömning hade föreningen inte lyckats styrka att entreprenören och föreningen hade träffat en sådan överenskommelse. Redan på grund av dessa brister kunde föreningens talan mot garantigivaren om förseningsersättning inte få framgång.

## Konstruktionsfel samt övriga krav

Bostadsrättsföreningen gjorde även gällande att den under vintern efter entreprenadens godkännande hade upptäckt ett konstruktionsfel i samtliga radhus, och att konstruktionsfelet i vissa radhus hade orsakat vattenskador.

Garantigivaren medgav att konstruktionsfelet förekom i *ett* av radhusen, för övriga hus bestred garantigivaren att felet förelåg. Garantigivaren bestred även att de påstådda konstruktionsfelen orsakat vattenskador. Detta innebar att föreningen bland annat

behövde visa att det rörde sig om fel samt att felet hade reklamerats på rätt sätt. Enligt hovrätten var den utredning som föreningen la fram inte tillräcklig för att visa att det förelåg konstruktionsfel i övriga hus. Föreningens yrkande om ersättning för avhjälpandekostnader för övriga hus bifölls därför inte av domstolen.

Av bostadsrättsföreningens krav återstod då cirka 2 000 000 kr. Efter entreprenadens godkännande innehöll föreningen runt 2 500 000 kr för krav mot entreprenören. Parterna var ense om att garantigivaren hade rätt att dra av det innehållna beloppet från de kostnader om garantigivaren skulle betala ut (med andra ord, avhjälpandekostnader och dylikt skulle i första hand regleras mot det innehållna beloppet, i andra hand skulle kostnaderna ersättas av garantigivaren).

Hovrätten konstaterade att den återstående delen av bostadsrättsföreningens krav var mindre än det innehållna beloppet, och att rätten därför saknade skäl att ta ställning till övriga kostnader som föreningen begärt att garantigivaren skulle ersätta. Föreningen fick istället nöja sig med att räkna av de kraven från det inestående beloppet.

Domen har inte överklagats.

### **Kommentar till domen samt något om säkerheter**

Försäkringar och garantier syftar till att minska parternas risker i samband med entreprenaden. Enligt kap. 5 § 22 AB 04 och kap. 5 § 23 ABT 06 ska entreprenören ha en allriskförsäkring (som täcker skador på entreprenaden) och en ansvarsförsäkring (som täcker skadeståndsanspråk som riktas mot entreprenören). Om beställaren är byggherre ska denne vara medförsäkrad i allriskförsäkringen.

Ofta täcker dessa försäkringar inte kostnader för att åtgärda fel – om en entreprenör till exempel åtagit sig att installera lampor men underlåtit att göra det brukar kostnaderna för att åtgärda det i regel inte ersättas via de nämnda försäkringarna. Det finns dock andra sätt för en beställare att skydda sig mot den typen av risker.

För det första har beställaren rätt att hålla inne delar av ersättningen till entreprenören som säkerhet för bland annat avhjälpandekostnader (se kap. 6 §§ 12, 15 och 16 AB 04/ABT 06). Om entreprenören inte avhjälper fel och beställaren tvingas åtgärda felet på egen hand kan denne alltså välja att kvitta avhjälpandekostnaderna mot det innehållna beloppet.

För det andra är det vanligt att parterna ställer olika former av säkerheter för sina förpliktelser. Dessa säkerheter är tänkta att skydda den ena parten om motparten inte kan eller vill fullgöra sina åtaganden enligt entreprenadavtalet.

För entreprenörens förpliktelser enligt entreprenadavtalet är det till exempel vanligt med garantier och andra former av försäkringar än de som nämns ovan (såsom en så kallad fullgörandeförsäkring), som innebär att beställaren kan kräva ersättning av en tredje part om entreprenören inte fullgör sina åtaganden. Motsvarande säkerheter finns för beställarens förpliktelser, där entreprenören kan kräva ersättning av en tredje part om beställaren inte betalar för entreprenaden.

Vare sig AB 04 eller ABT 06 föreskriver att en part **måste** lämna en sådan säkerhet för sitt åtagande, men kap. 6 § 21 AB 04/ABT 06 innehåller vissa kompletterande regler för det fall att kontraktshandlingarna föreskriver att en part är skyldig att ställa säkerhet för sina förpliktelser.

I det ovan redovisade rättsfallet hade beställaren två typer av säkerheter till sitt förfogande: dels det innehållna beloppet, dels en garanti. I fallet var parterna överens om att det innehållna beloppet skulle nyttjas i första hand. Eftersom domstolen kom fram till att föreningens krav inte översteg det innehållna beloppet behövde garantigivaren därför inte utge någon ersättning för de

aktuella kostnaderna till föreningen.